

Alter leben: Altern lebenswert gestalten – selbstbestimmtes Wohnen in der Einheit von technischer Lösung und Dienstleistung

Inhalt

Editorial

1. Einführung – Die Idee
2. Von der Idee zur Dienstleistungsstrategie
3. Erarbeitung des Dienstleistungs-Portfolios
4. Produktmodell
5. Prozess- u. Ressourcenmodell
6. Marketingkonzept
7. Ausblick

Editorial

Lieber Leserinnen, liebe Leser, mit unserem Newsletter möchten wir Sie über aktuelle Themen rund um das Projekt „Alter leben“ informieren. Im Mittelpunkt der vorliegenden Ausgabe steht der Entwicklungsprozess von Dienstleistungen im Rahmen des Konzeptes der „Mitalternden Wohnung“.

1. Einführung – Die Idee

Die Thematik Leben und Wohnen im Alter wird bereits seit 20 Jahren beforscht. In diesem Zusammenhang entstanden u. a. eine Vielzahl von AAL-Lösungen, deren erfolgreiche breite Umsetzung in der Praxis bisher hinter den Erwartungen zurückblieb. Das zentrale Anliegen ist es daher, am Markt akzeptierte Lösungen für alternde Mieter bereitzustellen. Das Dienstleistungskonzept der „Mitalternden Wohnung“ integriert dazu sowohl bestehende als auch neu zu entwickelnde Lösungen.

Dienstleistungen sind für gewöhnlich immateriell und unterscheiden sich von Produkten als materielle Leistungen¹:

- *Sie sind nicht greifbar und nicht lagerfähig.*

¹ In Anlehnung an Baron und Harris 2003; Zeithamel und Bitner 1996; Payne 1993.

- *Erstellung und Verbrauch sind oft untrennbar. Häufig sind die Konsumenten in die Erbringung der Dienstleistung involviert.*
- *Die Wahrnehmung durch verschiedene Personen kann differieren.*

Homeservices sind Dienstleistungen, die Kunden, entweder direkt in der Wohnung oder in der Wohnumgebung angeboten werden. Sie dienen der Verbesserung des häuslichen Lebens der Mieter². Das lenkt den Fokus der personen-nahen Dienstleistungen auf den für das Projekt „Alter leben“ relevanten Bereich des Wohnens.

2. Von der Idee zur Dienstleistungsstrategie

Für die Gestaltung wohnbegleitender Dienstleistungen, die ein langes selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Wohnumgebung unterstützen, bedarf es der Formulierung einer Dienstleistungsstrategie, an der alle Aktivitäten ausgerichtet werden können:

„Altern ist für Mieter der Wohnungsgenossenschaften lebenswert gestaltet, indem Maßnahmen für ein selbstbestimmtes Wohnen in einer eigenen Wohnung - unterstützt durch persönliche Dienstleistungen, technische Assistenzsysteme und bautechnische Maßnahmen - umgesetzt sind.“³

Zur Untersetzung dieser Dienstleistungsstrategie wurden im Vorfeld der konzeptionellen Arbeiten die Anforderungen der Mieter an das „Wohnen“ untersucht. Diese Anforderungen variieren. Wichtige Einflussfaktoren sind neben dem physischen Alter die aktuelle Lebensphase bzw. Lebenssituation des Mieters sowie die durch sein

² Quelle: Scharp, M.; Halme, M.; Jonuschat, H.: „Nachhaltige Dienstleistungen der Wohnungswirtschaft“, Arbeitsbericht Nr. 9/2004 des IZT, Berlin 2004.

³ Quelle: Zielsystem des Projektverbundes „AlterLeben“

bisheriges Leben und persönliche Erlebnisse als auch durch gesellschaftliche Werte geprägte Lebenseinstellung. Beispielsweise bewirkt eine bereits gut ausgebaut Infrastruktur vor Ort eine Bedarfsstruktur auf höherem Niveau. Hinzu kommen prägende Erfahrungen, wie das Erleben eines Infarktes oder eines Einbruchs im unmittelbaren persönlichen Umfeld, bei dem eine entsprechende technische Assistenz hilfreich gewesen wäre.

Über die Betrachtung von Lebensphasen werden Aspekte des Alterns im Konzept der „Mitalternden Wohnung“ berücksichtigt. Das Altern wiederum kann mit zunehmenden Einschränkungen im Bereich Gesundheit einhergehen, die sich wiederum auf die Bedarfe in weiteren Bereichen (Sicherheit, Komfort, Freizeit) auswirken können.

Bei der Formulierung von Anforderungen für wohnbegleitende Dienstleistungen gilt es darüber hinaus, die unterschiedlichen beteiligten **Interessengruppen** zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit der Interessengruppen (z. B. Mieter, Vermieter, Dienstleister) kann ein Anforderungskatalog sehr unterschiedlich ausfallen. In diesem Sinne sind Anforderungen als detaillierte Spezifikation von Wünschen zu verstehen. Ziel einer Anforderungsspezifikation ist es, die Anforderungen so zu formulieren, dass zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ein gemeinsames Verständnis über das zu entwickelnde System erreicht wird.

Besonders zu beachten ist dabei, dass Anforderungen präzise zu formulieren, die formulierten Anforderungen überprüfbar sind und Anforderungen gegenseitigen Konflikten unterliegen können, die es aufzulösen gilt. Anforderungen an langes, selbstbestimmtes Wohnen lassen sich aus unterschiedlichen Quellen herleiten. Neben der Ana-

lyse wissenschaftlicher Publikationen (Sekundäranalyse) ermöglichten Expertenbefragungen einen Zugang zu aggregierten Aussagen aus der Praxis, die durch Befragung der Mitglieder und Mieter (Anforderungen aus Nutzersicht) statistisch belegbar sind. Schließlich wurden die Erkenntnisse durch praktische Erfahrungen in der Pilotwohnung validiert.

Studien der GGT belegen den Wandel von Anforderungen mit zunehmendem Alter:⁴

Für die Altersgruppe 50-65 stehen demnach (noch) Aspekte von Komfort im Vordergrund.

Das Bild wandelt sich bereits für die Altersgruppe 66-75: Hier stehen Aktivitäten für die Erhaltung der Gesundheit an erster Stelle.

In der Altersgruppe 76+ verlagert sich das Anforderungsspektrum mit den Schwerpunkten Gesundheits- und Körperpflege mehr und mehr in die Wohnung.

Erkenntnisse aus Befragungen von Mitgliedern in sächsischen Genossenschaften ermöglichen eine vom Alter etwas unabhängige Beschreibung von Nutzergruppen für das Wohnen.

Dazu gehört die Gruppe der „**Alleinstehenden**“. Unterstützungsfunktionen für den Wohnalltag beziehen sich in erster Linie auf die Bereiche Sicherheit (allein sein schürt Ängste) und Freizeit (Förderung sozialer Einbindung).

Eine zweite Gruppe repräsentiert die „**aktive Familie**“, deren Mitglieder bis 50 Jahre alt sind und Kinder im Haushalt haben. Unterstützungsfunktionen innerhalb der Wohnung betreffen in dieser Gruppe vor allem die Bereiche Sicherheit (automatische Abschaltung von Strom, Wasser; vernetzte Rauchmelder) und Komfort (Heizungssteuerung, Anbindung aus-

⁴ Quelle: GGT Deutsche Gesellschaft für Gerontechnik® mbH im Rahmen des Projektes Mikrosystemtechnische Dienstleistungs-Innovationen für Senioren (MIDIS)

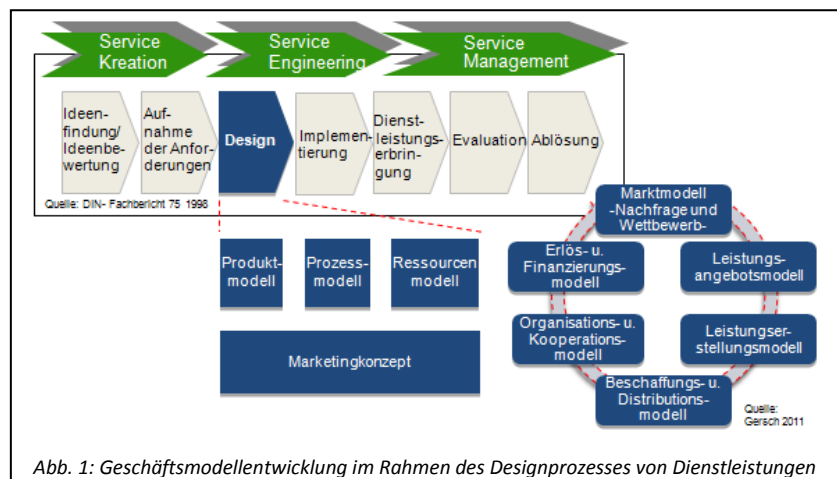


Abb. 1: Geschäftsmodellentwicklung im Rahmen des Designprozesses von Dienstleistungen

gewählter externer Informationsdienste).

Schließlich lässt sich die Gruppe der „**Hochbetagten**“ mit einem Alter ab 70 Jahren benennen, bei der ein starker Anstieg von „Gebrechlichkeit“ zu verzeichnen ist. Unterstützungsfunktionen im Wohnalltag betreffen für diese Gruppe vorrangig den Bereich Gesundheit und reichen bis hinein in den Bereich der Unterstützung häuslicher Pflege.

Als ergänzender Aspekt hat sich die **Sorge von Kindern** herauskristallisiert, welche ihre Eltern bzw. Angehörigen gut versorgt wissen wollen, auch wenn sie selbst weit entfernt einer Tätigkeit nachgehen.

Auf der Basis der formulierten Anforderungen wurde der Entwicklungsprozess für Dienstleistungen über die bekannten Phasen „Service Kreation“ und „Serviceengineering“ bis hin zum „Servicemanagement“ durchlaufen (vgl. dazu Abb. 1)⁵. Zu beachten ist dabei, dass vor allem in den Bereichen „Gesundheit“ und „Sicherheit“ die Leistung Primat vor der Gewinnmaximierung hatte, da hier nicht selten auch ein gesellschaftliches Interesse besteht. Zunächst entstand ein Portfolio sinnvoller Dienstleistungsbereiche, in deren Rahmen ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter unterstützt werden kann. Die erarbeiteten Dienstleistungsansät-

⁵ Vgl. DIN – Fachbericht 75 1998

ze konnten in der Folge qualifiziert und in der Praxis (pilothaft) zu akzeptierten Dienstleistungen weiterentwickelt werden.

3. Erarbeitung des Dienstleistungs-Portfolios

Wohnbegleitende Dienstleistungen werden in Anlehnung an Eichener (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhruniversität GmbH Bochum)⁶ als Bestandteil des Produktes „Wohnen“ betrachtet.

Mit der **Flexibilisierung des Wohnens** werden u. a. die Veränderbarkeit bestehender Grundrisse bzw. die Nachrüstbarkeit von Wohnungselementen adressiert.

Ein Trend geht weg vom Massenhin zum **Zielgruppenwohnungsbau** mit Möglichkeiten „vor Ort“ für ein ökologisches, freizeitorientiertes, altersgerechtes Wohnen.

Primäre Dienstleistungen wie Hausmeister, Handwerker, Reparatur- und 24-Std./Notfalldienst, Reinigung, Ver- und Entsorgung sind oft schon Standard.

Darüber hinaus sind Wohnungsanbieter an **sekundären Dienst-**

⁶ Eichener: „Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft: Eine unternehmerische Herausforderung?“ Einführungsvortrag zum Workshop „Dienstleistungsentwicklungen in der Wohnungswirtschaft: professionelle Entwicklung neuer Serviceangebote“ am 14.11. 2002 [ISBN 3-932092-66-X]

leistungen interessiert, die spezifische Interessenlagen wie Reisen, Versicherungen, Kabelanbieter für Fernsehen und Internet, Anbindung an öffentlichen Nahverkehr bedienen und die Attraktivität des Wohngebietes erhöhen.

Weitere **wohnungsnahe Dienstleistungen** wie die Vermittlung hauswirtschaftlicher bzw. sozialer Dienste und Hilfen, Fahr- und Transportdienste, technische Notruf-, Überwachungs- und Sicherheitsdienste sowie Kommunikations- und Freizeitangebote schaffen einen zusätzlichen Mehrwert für das Wohnen in den Quartieren.

Die Anforderungen an das „Wohnen“ im Rahmen des Konzeptes einer „Mitalternden Wohnung“ leiten sich insbesondere aus dem erkennbaren Nutzen für die alternenden Mieter ab, der zu einer spürbaren Verlängerung des selbstbestimmten Lebens in der gewohnten Wohnumgebung führt (Zielgröße ca. 5 Jahre). Darüber hinaus soll der Bestand der Wohnungen auch generationenübergreifend attraktiv bleiben, d. h. die angebotenen

Leistungen müssen entweder ein universelles Design besitzen oder individuell wählbar sein.

Gestaltungsansätze zur Umsetzung der Anforderungen werden für die „Mitalternde Wohnung“ vor allem in den Bereichen „Gesundheit“, „Sicherheit“, „Komfort“ und „Freizeit“ gesehen:

Gesundheit: Ausgleich des verminderten körperlichen und geistigen Wohlergehens. Direkt auf die Person des Mieters ausgerichtet, z. B. Notrufzentrale, Vitaldatenüberwachung.

Sicherheit: Ziel ist die Vermeidung von unvermeidbaren Risiken, Beeinträchtigungen und von Gefahren, z. B. durch Funktionsüberwachung oder Erinnerungsfunktionen.

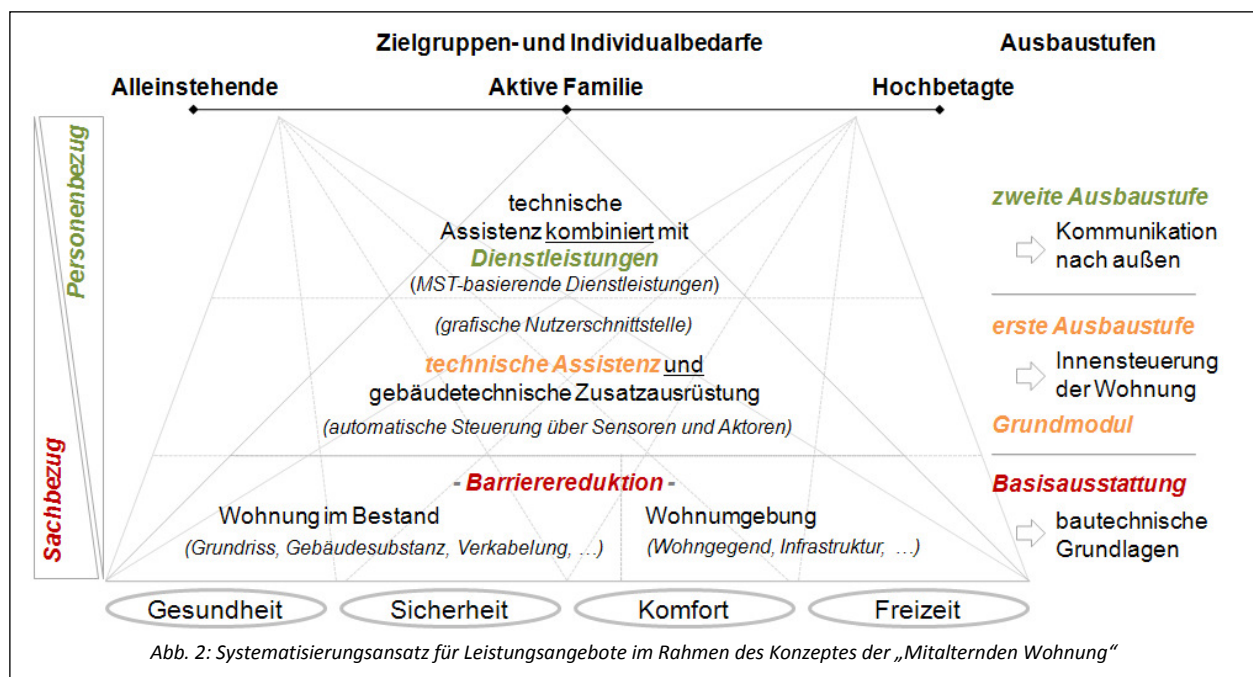
Komfort: Wohnen technisch so unterstützen, dass es dem Menschen Arbeit verringert und ihm Behaglichkeit bietet, z. B. vernetzte Geräte, zentrale Steuerung.

Freizeit: Ausgestaltung von (aktivierenden) sozialen Interaktionen zwischen dem Mieter und seinem Wohnumfeld, z. B. durch Anbin-

dung an Freizeitangebote.

Eine große Rolle spielt von Seiten des Vermieters das Thema Sicherheit in Bezug auf die Verminderung von Gefahren durch Wasser, Strom oder Feuer.

Die Schwerpunkte für technische Assistenz und wohnbegleitende Dienstleistungen konzentrieren sich je nach **Nutzergruppe** u. a. auf Aspekte wie „Sicherheit“ bei *Alleinstehenden*, „Komfort“ bei der *aktiven Familie* oder „Gesundheit“ bei *Hochbetagten*. Dabei ergeben sich aus den verschiedenen Blickwinkeln z. T. ähnliche Bedarfe, lediglich die Motivation unterscheidet sich. Denkbar ist beispielsweise, dass der Alleinstehende mit der Registrierung von Bewegungen in seiner Wohnung schnelle Hilfe verbindet, sobald er zu Fall kommt. Hier geht es vorrangig um das Gefühl der Sicherheit. Für die aktive Familie ist die Motivation sicher die Unterstützung bei der Überwachung ihrer Kleinkinder. Für Hochbetagte wie auch für jüngere Mieter mit physiologischen Einschränkungen ist eine gezielte Unterstüt-



zung zur Bewältigung von Alltagshandlungen notwendig.

Das in der Phase des Service Kreation erarbeitete Wissen bildete die Grundlage für den sich anschließenden Design-Prozess im Rahmen des Service Engineering, dessen Fokus die Entwicklung eines Geschäftsmodells zum Konzept der „Mitalternden Wohnung“ ist.

4. Produktmodell

Im Rahmen eines intensiven Diskussionsprozesses zur Erarbeitung des Produktmodells erfolgte die Festlegung (wohnungs-) interner sowie externer Leistungsmodule, deren Grundstruktur in Abb. 2. dargestellt ist. Ausgangspunkt bildet die Annahme, dass sich für ausgewählte Gebäudetypen im Bestand der Wohnungsgenossenschaften bautechnische Maßnahmen zur Barrierereduktion wirtschaftlich umsetzen lassen.

Danach erfolgt im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen die „**Basisausstattung**“ der „Mitalternden Wohnung“ gemäß Konzeption der jeweiligen Genossenschaft. In diese fließen Maßnahmen zur Reduktion von Barrieren sowie notwendige baulich/technische Aktivitäten (z.B. Verlegung von Kabeln und Anschlüssen) zur Schaffung technischer Voraussetzungen für weitere Ausbaustufen ein. Die Basisausstattung ist auf das Sachgut „Wohnung“ bezogen und wenig variabel (immobil), d. h. nachträgliche Veränderungen erfordern oft hohe Aufwendungen.

Für das „**Grundmodul**“ werden erste technische Systeme eingebaut, welche u. a. auch für den Vermieter von wirtschaftlichem Interesse sind (z. B. automatische Wasserabschaltung bei Wassererkennung in der Wohnung).

Eine „**erste Ausbaustufe**“ zur Visualisierung von Systemzuständen

innerhalb der Wohnung setzt die Installation eines Bedienpanels (als zentrale Steuereinheit) voraus. Im Rahmen dieser Ausbaustufe der „Mitalternden Wohnung“ ist die nutzerspezifische Anpassung vorhandener sowie die Einrichtung weiterer technischer Systeme und deren interne Vernetzung möglich.

Mit einer „**zweiten Ausbaustufe**“ werden die Voraussetzungen für eine Integration externer Leistungsangebote geschaffen. Im Rahmen dieser Ausbaustufe ist die technische Anbindung nahezu aller vor Ort verfügbaren Dienstleistungs- und Unterstützungsangebote möglich.

Die Variabilität der bereitgestellten Leistungen steigt mit jeder Ausbaustufe und ermöglicht so je nach Bedarf auf die Personen zugeschnittene Lösungen. Das setzt jedoch voraus, dass Lösungskonzepte bereitstehen, die flexibel auf Einzelwohnungen und nicht nur auf komplette Objekte anwendbar sind. Die Ausrichtung auf typisierte Wohnungen ermöglicht einen standardisierten (kostengünstigeren) Ablauf der Gestaltungsmaß-

nahmen.

Wohnbegleitende Dienstleistungen, wie Beratung, Betreuungs- und Haushaltsdienstleistungen, Finanz- oder freizeitorientierte Dienstleistungen setzen zudem eine Präsenz der Dienstleister vor Ort voraus und bedürfen darüber hinaus oft auch einer Vernetzung der beteiligten Akteure bzw. Dienstleister untereinander. Ein beispielhaft in Abb. 3 skizziertes Szenario für einen Einsatz der Servicezentrale in Verbindung mit weiteren Akteuren vermittelt dazu einen Einblick.

5. Prozess- u. Ressourcenmodell

Es wird deutlich, dass den im Rahmen des Konzeptes der „Mitalternden Wohnung“ angebotenen Leistungen definierte Abläufe zugrunde gelegt werden müssen, um ein optimales Zusammenspiel der beteiligten Akteure zu gewährleisten. Gemeint ist insbesondere die zeitlich aufeinander abgestimmte Abfolge der für die Leistungen notwendigen Prozessschritte sowie die Zuordnung der benötigten Ressourcen. Möglichkeiten hierfür bieten die Erarbeitung von Prozessabläufen aus Sicht der Kunden bzw. aus Sicht der Anbieter. In

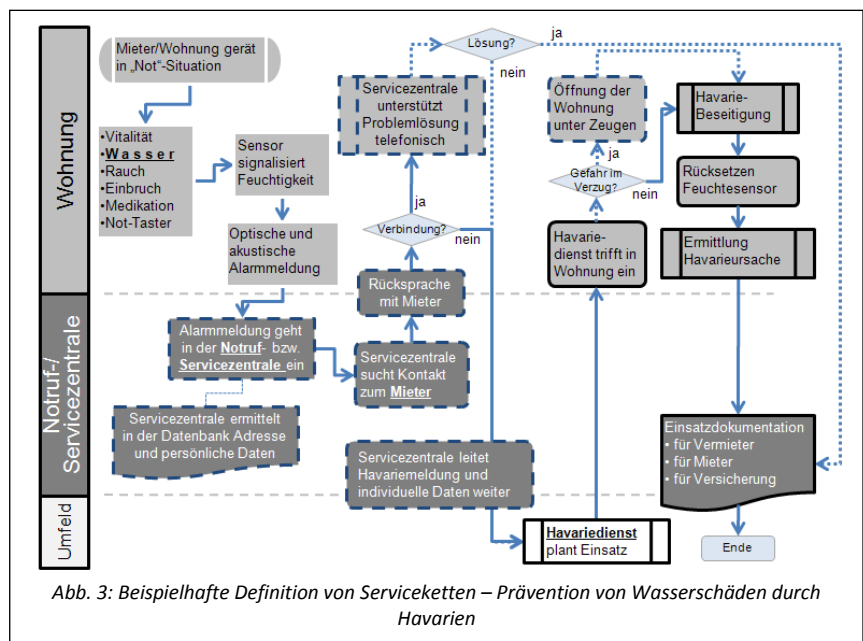


Abb. 3: Beispielhafte Definition von Serviceketten – Prävention von Wasserschäden durch Havarien

ihnen erfolgen die Festlegung aller Prozessschritte und die Definition der dazugehörigen Schnittstellen. Die Prozessketten werden an den am häufigsten auftretenden Standardfällen ausgerichtet.

Die Erfahrungen in der Musterwohnung bestätigen: Eine Bereitstellung z. B. des Hausnotrufes, sei es zur Überwachung der Vitalität, zur Meldung von Havarien oder zur Einbruchssicherung erfordert jeweils eine detaillierte Beschreibung einzelner Prozessabschnitte (Erkennen der Gefahr durch Sensoren, Signalgebung innerhalb der Wohnung sowie an die Servicezentrale, Rückspracheversuch mit Mieter, Informationsübermittlung und Einsatz des Notdienstes, Dokumentation des Vorfalls etc.) einschließlich der Definition ihrer Schnittstellen zur Übergabe vor allem von Informationen sowie zur Koordination der zeitlichen Abfolge dieser Prozessschritte (vgl. dazu das Beispiel in *Abb. 3* zur Prävention von Wasserschäden).

Zur Ausführung der im Produktmodell definierten und im Prozeßmodell ablauftechnisch beschriebenen Leistungen werden Ressourcen benötigt, die ebenfalls im Vorfeld eines Dienstleistungsangebotes festgelegt werden müssen.

In der Planung der Ressourcen werden die Kapazitäten für das benötigte (ausführende) Personal, die eingesetzten Betriebsmittel sowie Informations- und Kommunikationstechnologien berücksichtigt. Darüber hinaus ist eine Definition der Rollen des einzusetzenden Personals sowie dessen benötigter qualifikatorischer Hintergrund zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage beantwortet, wer für die einzelnen Aufgaben verantwortlich und zu welchen Zeitpunkten welche Leistung verfügbar sein soll.

Im Fall des beispielhaft beschriebenen Szenarios „Wasser“ (*Abb. 3*)

wird dazu eine durchgehend besetzte Notruf- bzw. Servicezentrale benachrichtigt, die ihrerseits einen Aktionsplan mit verschiedenen Eskalationsstufen in Gang setzt und bei Bedarf weitere (in Bereitschaft befindliche) Akteure einbezieht.

Die so konzipierten Dienstleistungsangebote bedürfen einer transparenten Darstellung gegenüber ihren potentiellen Kunden.

6. Marketingkonzept

Das Marketingkonzept beschreibt die Schnittstelle zwischen der Wohnungsgenossenschaft bzw. den einbezogenen Dienstleistern und dem Wohnungsmarkt und stellt damit einen entscheidenden Erfolgsfaktor für die „Mitalternde Wohnung“ am Markt dar.

Ziel ist eine konsequente Ausrichtung der Leistungsangebote auf die Markterfordernisse und die Kundenbedürfnisse.

Im Rahmen der Erstellung des Marketingkonzeptes erfolgt die Festlegung von Leistungsumfang und Qualitätsniveau der Angebote der „Mitalternden Wohnung“, die Normierung und Differenzierung von Preisen einzelner Leistungsmodule, die Festlegung von Vertriebswegen sowie die Entscheidung zu Werbestrategien und zu den eingesetzten Werbemedien.

Umfang und Qualitätsniveau:

Die Leistungsangebote der Wohnungsgenossenschaften beschränken sich auf das unmittelbare Wohnen bzw. die in die Wohnung integrierte technische Basisinstallation, wie vorbereitete Anschlüsse und ausgewählte Sensorik. Es handelt sich dabei um sachgutbezogene Leistungen (vgl. *Abb. 2*). Für die „Mitalternde Wohnung“ wurden die Qualitätsstufen „Basisausstattung“ und „Grundmodul“ definiert, die jeweils fester Bestandteil einer solchen Wohnung sind. Die Ausbaustufen sind dagegen variabel und bestehen aus Angebotsmodulen, welche Dienstleister vor Ort bereitstellen. Hier können die Ge-

nossenschaften ihren Mitgliedern lediglich Empfehlungen geben.

Normierung und Differenzierung von Preisen:

Das wirkt sich auch auf die Preisgestaltung aus, die in den Händen des jeweiligen Anbieters liegt. Im Rahmen des Konzeptes der „Mitalternden Wohnung“ wurde jedoch darauf geachtet, dass den potentiellen Nutzern eine sinnvolle Auswahl von Leistungspaketen angeboten werden, die aufgrund standardisierter Einzelmodule bezahlbar und dennoch individuell konfigurierbar bleiben.

Vertriebswege:

Die aktive Einbeziehung und Beteiligung der potenziellen Nutzer bereits bei der Konzeptentwicklung und Erprobung eröffnet erweiterte Möglichkeiten eines Dialogs mit den Mitgliedern und Mietern, wodurch gezielte auf die jeweiligen Interessen der Mieter zugeschnittene Produkte und Dienstleistungen möglich werden.

Der „Dialog“ mit dem Kunden wird zur gezielten Motivation, Beratung, Unterstützung sowie Bereitstellung von Informationen in den Mittelpunkt gestellt.

Neben der Genossenschaft als Promotor wird an einem Netzwerk mit einer zentralen Anlaufstelle, dem Servicecenter „Mitalternde Wohnung“ gearbeitet, welches zugleich Anlaufstelle für Dienstleister und Kunden als auch Koordinator von Dienstleistungen wird.

Werbestrategien:

Erfolg versprechende Möglichkeiten reichen von breitenwirksamen, erlebnisorientierten Informationskampagnen in Musterwohnungen, zu Hausmessen bzw. in Ausstellungsräumen der Genossenschaften mit angelagerten Beratungsgesprächen bis hin zu individuellen Beratungen z. B. bei Veränderung der persönlichen Lebensumstände bei Familienzuwachs, Auszug der Kinder, beruflicher Veränderung

oder Trennung vom Partner, die häufig mit einem Wohnungswechsel verbunden sind.

7. Ausblick

Eine ganze Reihe nützlicher Einzelangebote ist bereits heute am Markt etabliert. Die Entwicklung praxistauglicher Dienstleistungsangebote zur Unterstützung eines langen selbstbestimmten Wohnens in der gewohnten Umgebung erfordert künftig jedoch verstärkt integrierte Angebote, die bauliche, technische und soziale Leistungen miteinander vereinen und dabei zugleich für unterschiedliche Anforderungen von Stakeholdern Gestaltungsräume bieten.

Ein gangbarer Weg könnte die Weiterentwicklung des Konzeptes zu einem gestuften Konzept modular skalierbarer Servicelösungen sein, welches noch stärker sowohl individuelle Nutzerbedürfnisse und -möglichkeiten als auch Vermieterinteressen, Wohnumfeld- und Infrastrukturvoraussetzungen berücksichtigt. Gestufte Unterstützungsangebote reichen dabei von einem minimalinvasiven Ansatz (Quicksolution) über standardisierte Vorgehensweisen zur partiellen Nach-, Um- und Aufrüstung in ausgewählten Typen von Bestandswohnungen bis hin zum individuellen konfigurierbaren „mitalternden Wohnen“ (multifunktionales Plug-In-Wohn-Konzept für eine skalierbare Gesamtlösung).

Beispiel eines minimalinvasiven Ansatzes:

Erleidet der Mieter durch Unfall, plötzliche Erkrankung etc. einen unerwarteten Einbruch seiner physischen oder psychischen Leistungsfähigkeit, in deren Folge ein selbstbestimmtes Leben in der bisherigen Wohnung (eigentlich) nicht mehr möglich ist, kann ihm

als Bewohner mit dem Einsatz eines mobilen „Erste-Hilfe-Paketes“ kurzfristig über einen begrenzten Zeitraum der weitere Verbleib in der Wohnung ermöglicht werden. Dieser Zeitraum wird entweder zur Wiederherstellung des ursprünglichen Leistungsvermögens oder aber zur Suche längerfristiger Lösungen genutzt.

Partielle Nach-, Um- bzw. Aufrüstung:

Der Mieter erhält die Möglichkeit, entsprechend der Minderung seiner physischen und/oder psychischen Leistungsfähigkeit verschiedene Formen von Hilfs- und Assistenzfunktionen in seine Wohnung zu integrieren, die keine oder nur geringfügige strukturelle bzw. gebäudetechnische Veränderungen in der Wohnung erfordern. Die Bereitstellung erfolgt innerhalb weniger Tage bis Wochen. Hierzu gehören u. a. auch Anpassungen des Mobiliars oder technischer Geräte sowie die Anbindung an wohnbegleitende bzw. medizinisch technische Dienstleistungen.

Zu untersuchen ist, welche Leistungskomponenten diese neuen Geschäftsmodelle umfassen sollten bzw. welche technischen, baulichen sowie personellen Leistungskomponenten sinnvoll sind und von wem die notwendigen Investitionen getragen werden (beispielsweise vom ambulanten Pflegedienst).

Individuell konfigurierbare „mitalternde Wohnung“:

Der Mieter der Genossenschaft bezieht eine baulich und technisch vorbereitete (verkabelte) Wohnung, in welcher bereits alle Grundvoraussetzungen für eine zügige Nach- bzw. Umrüstung auf spezifische Bedürfnisse von Personen mit definierten Funktionseinschränkungen bzw. zur gezielten Steigerung des Komforts vorhan-

den sind (im Idealfall im Rahmen regulärer Sanierungsmaßnahmen eingebaut). Auch das Umfeld der Wohnung ist entsprechend gestaltet. (Bereitstellung bereits bei Übergabe der Wohnung mit vorbereiteten Ausstattungsoptionen, tatsächlicher Ausbau gemäß tatsächlichem Bedarf). Voraussetzung für die Bereitstellung einer solchen Wohnung ist eine vorhergehende Sanierung unter Berücksichtigung der Konzeption des „mitalternden Wohnens“. Das schließt Eingriffe in Wohnungsgrundrisse und Gebäudestrukturen ein.

Die Nachhaltigkeit der Gestaltungslösungen steigt über die beschriebenen Entwicklungsstufen. Gleiches gilt auch für die Kosten.

Das Stufenkonzept ermöglicht jedoch, im Rahmen einer strategisch ausgerichteten Wohnraumentwicklung, auch kurz- und mittelfristig Lösungsangebote zu unterbreiten.

Impressum

Autoren:

Dr. Michael Uhlmann, Ulrich Zimmermann
ATB Arbeit, Technik und Bildung GmbH

Ansprechpartner:

Herr Dr. Axel Viehweger (Projektleitung)

Tel.: 0351 - 8070121

Mail: viehweger@vswg.de

Frau Alexandra Brylok (Projektkoord.)

Tel.: 0171 - 8670121

Mail: brylok@vswg.de

Adresse:

VSWG e. V.

Antonstraße 37, 01097 Dresden

<http://www.vswg-alterleben.de>

Förderhinweis

Das Projekt "Alter leben" wird gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF)

(Förderkennz.: 01XZ09001 - 01XZ09005,

Laufzeit: 01.08.2009 - 30.06.2012)



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung